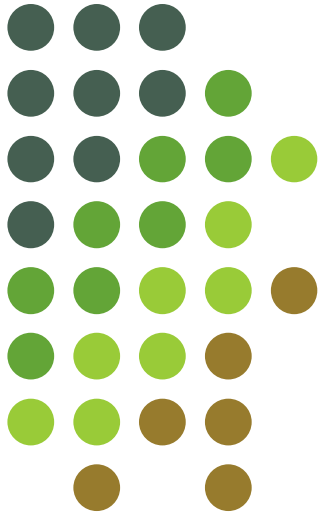
令和8年度　第1回

藤井寺市景観審議会



藤井寺市　都市整備部　都市デザイン課

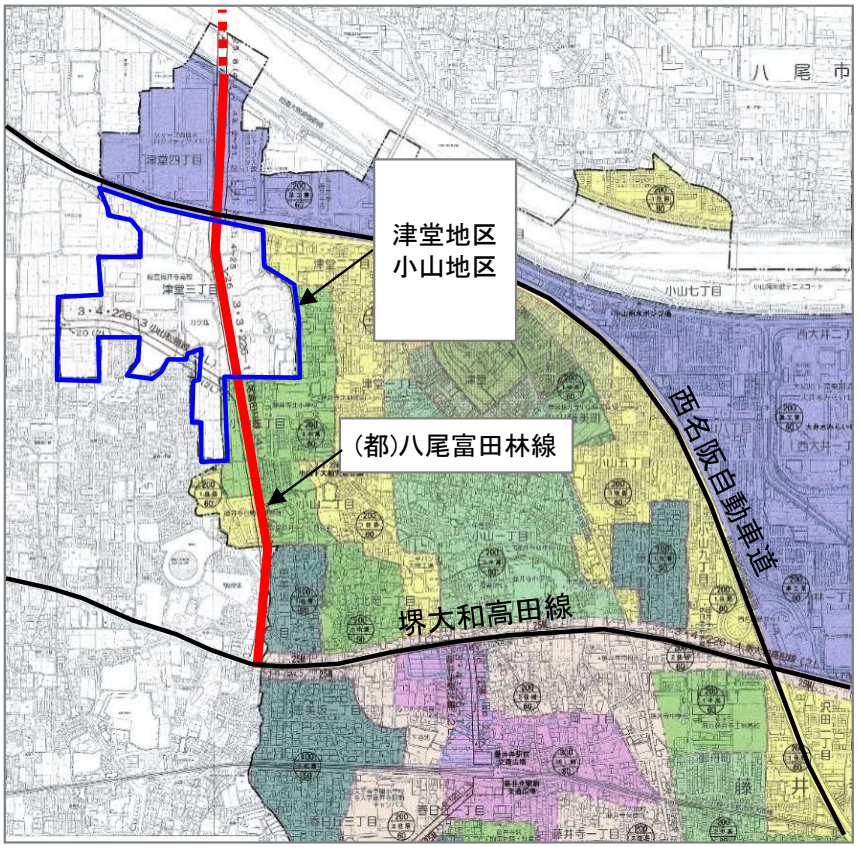
【参考資料】

≪報告第1号≫

藤井寺市景観計画（改定素案）について

1　前回審議会の振り返り　①・②　P.3～4
2　前回審議会の主な意見　P.5
3　景観計画の主な変更内容　P.6
4　景観形成の基本方向の修正①・②　P.7～8
5　各種図面の修正　①～④　P.9～12
6　新たな促進区域の追加（2区域）　①～③　P.13～15
7　新たな促進区域の規制　①～④　P.16～19
8　今後のスケジュール　P.20

1　前回審議会の振り返り①





の津堂地区と小山地区の一部

令和7年10月31日に市街化区域編入

1　前回審議会の振り返り②

都市計画道路　八尾富田林線整備（大阪府事業）

↓

津堂・小山地区市街化区域編入

↓

新たな市街地形成

地権者で組織する土地区画整理組合による
土地区画整理事業の実施

↓

景観計画改定

２　前回審議会の主な意見

（前回審議会：令和8年3月）

項　目	意　　見	対応内容
景観計画上の位置付け	現行は田園ゾーンとなっているため、見直しが必要	修正して計画へ反映
幹線道路沿道	地区計画の変更に合わせて、幹線道路沿いのセットバックや緑化帯の設定などについて、審議会として要望していくことも考えられる。	現在、地区計画の変更案について、担当課と協議中。ご意見いただいた内容について、地区計画へ反映（一部）
公共用地の活用	将来的に大規模な公共用地が生じる場合には、市として有効活用を検討すべきではないか。	公共用地の有効活用については、区画整理事業担当課と関係各課で調整中
学校再編等との連携	学校再編や義務教育学校の動きも踏まえ、公共用地の活用はまちづくりに大きく影響するため、連携して考える必要がある。	府立学校の統廃合等の情報収集に努め、様々な土地利用を想定し、まちづくりを継続して検討
農的環境の保全	田園風景は一度壊すと元に戻すことが難しいため、ため池や水路なども含め、農的環境を残す工夫が必要	土地所有者の土地利用意向を基に土地利用の計画が立てられており、農地は数筆残る予定。この農的環境を維持する施策の実施
営農環境	農業従事者が営農を継続できることが重要であり、継続できる環境づくりについて検討が必要	農地は数筆残る予定であり、営農継続のための環境づくりを実施
審議会の役割	景観の観点から意見を示すことは重要であり、審議会として役割を果たしていくべき。	前回審議会の意見をまちづくりに反映

３　景観計画の主な変更内容

変更するエリア

市街化区域編入された津堂地区及び小山地区の一部

今後新たなまちづくりが行われる

地権者で組織する土地区画整理組合
による土地区画整理事業の実施

景観計画の主な変更内容

①景観形成の基本方向の修正
②各種図面の修正
③新たな促進区域の追加（2区域）
④新たな促進区域の規制

４　景観形成の基本方向の修正①

変更の理由

今回の景観計画の改定は、津堂地区及び小山地区の一部が令和７年１０月に市街化区域に編入されたこと及び都市計画道路八尾富田林線の整備が進んでいることにより、今後、新たなまちづくりが行われることになります。

現行（変更前）

第3章　景観形成を促進する区域
２　景観要素における景観形成の基本方向

（1）面的景観　－　田園ゾーン（田園景観）
市街化調整区域の農地やため池については、
都市内の貴重な農空間として、田園景観の保全を促進します。

４　景観形成の基本方向の修正②

変更後　促進区域の指定あり（2区域）

（1）面的景観　－　7）複合市街地ゾーン

居住エリア内に農地が残ります

令和7年10月31日に市街化区域編入された津堂地区及び小山地区において、区画整理事業が行われ新たなまちが形成されていくため、産業立地エリアと居住エリアの調和を図りながら統一感のある複合市街地となるよう景観の創出に努めます。

（2）軸的景観　－　4）道路軸①道路景観

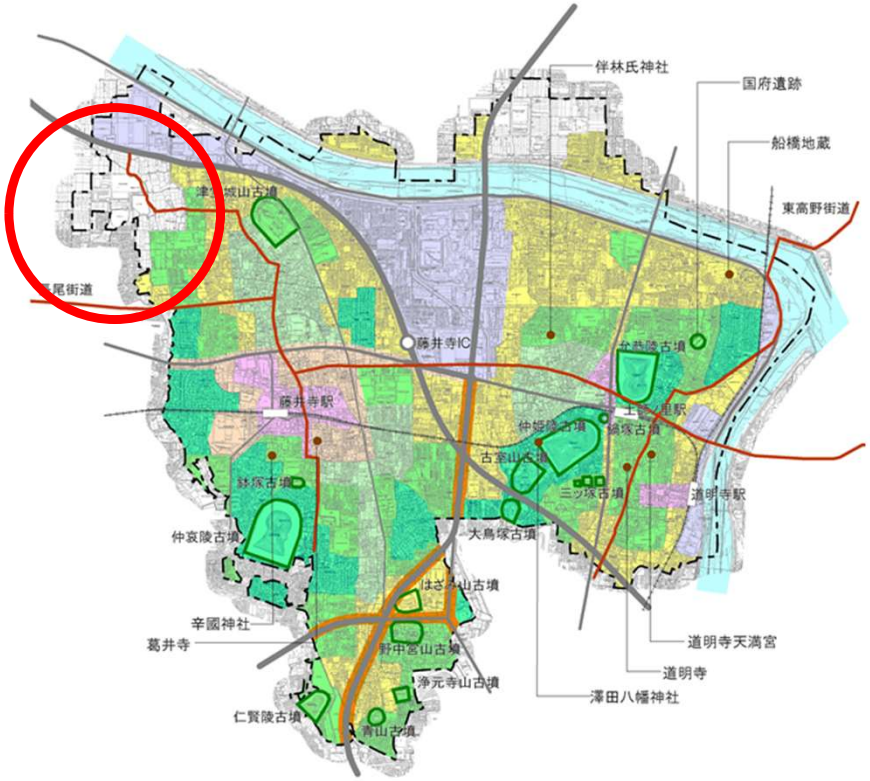
市北西部を縦断する都市計画道路八尾富田林線及び小山松原線については、新たなまちづくりが周辺で行われるため沿道のまちなみと調和した道路付帯施設のデザイン化や道路標識の集約化等を促進するとともに、周辺の景観形成の軸となるよう道路景観の形成を促進・推進します。

５　各種図面の修正①

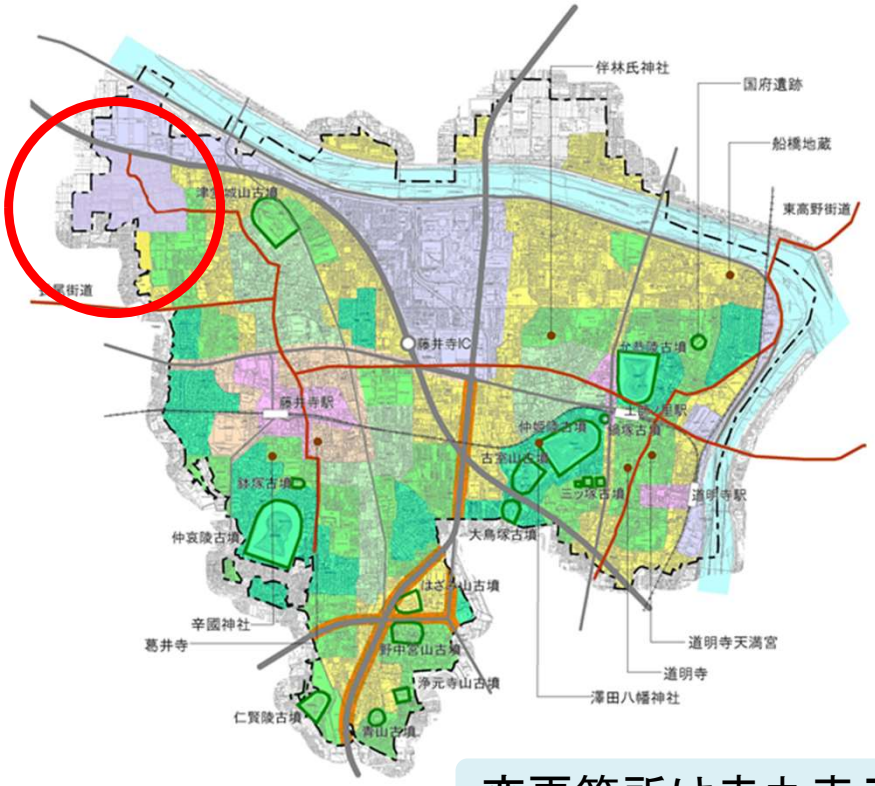
図　２－１　歴史文化景観

市街化調整区域の白塗りから、準工業地域の紫色と第一種住居地域の黄色に変更

変更前



変更後



変更箇所は赤丸表示

５　各種図面の修正②

図　２－５　自然的景観

農地の緑色から白色に変更

変更前



変更後



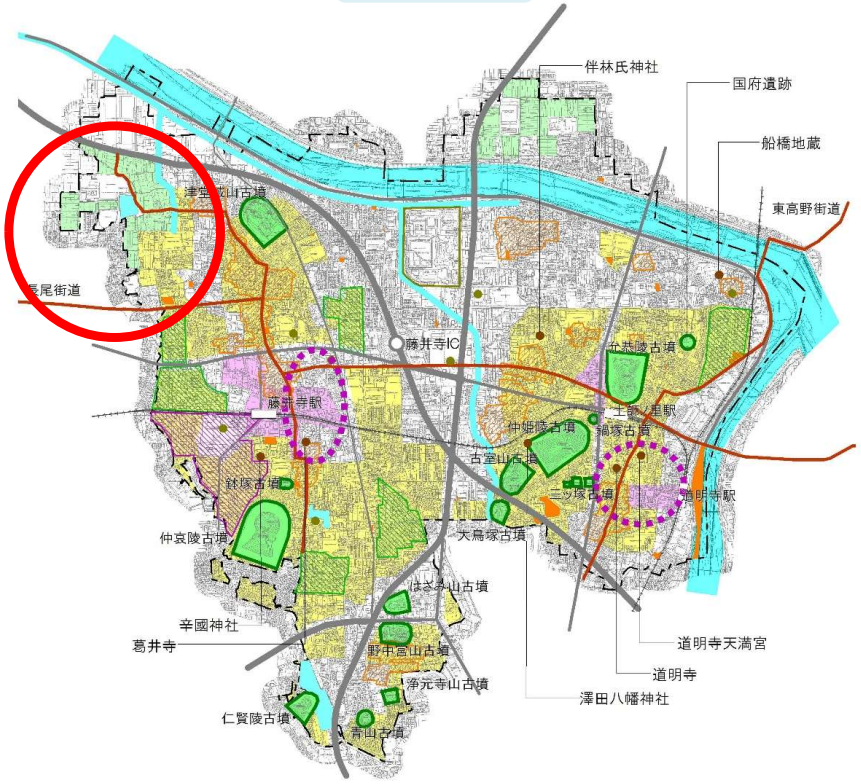
変更箇所は赤丸表示

5　各種図面の修正③

図　2－6　本市の代表的な景観資源

農地の緑色から白色に変更

変更前



変更後



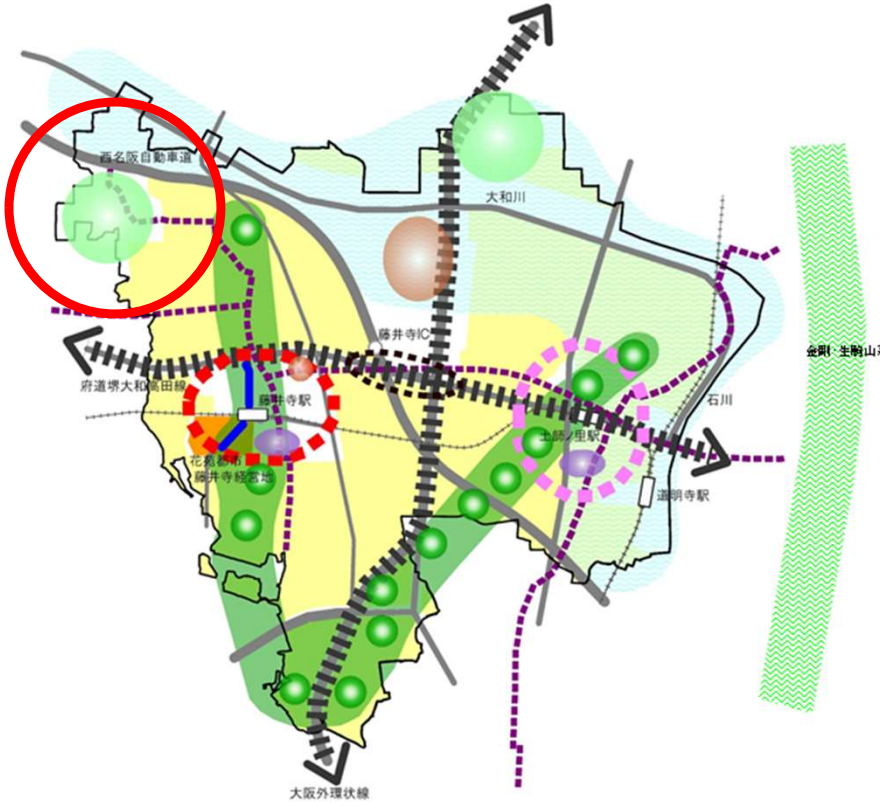
変更箇所は赤丸表示

５　各種図面の修正④

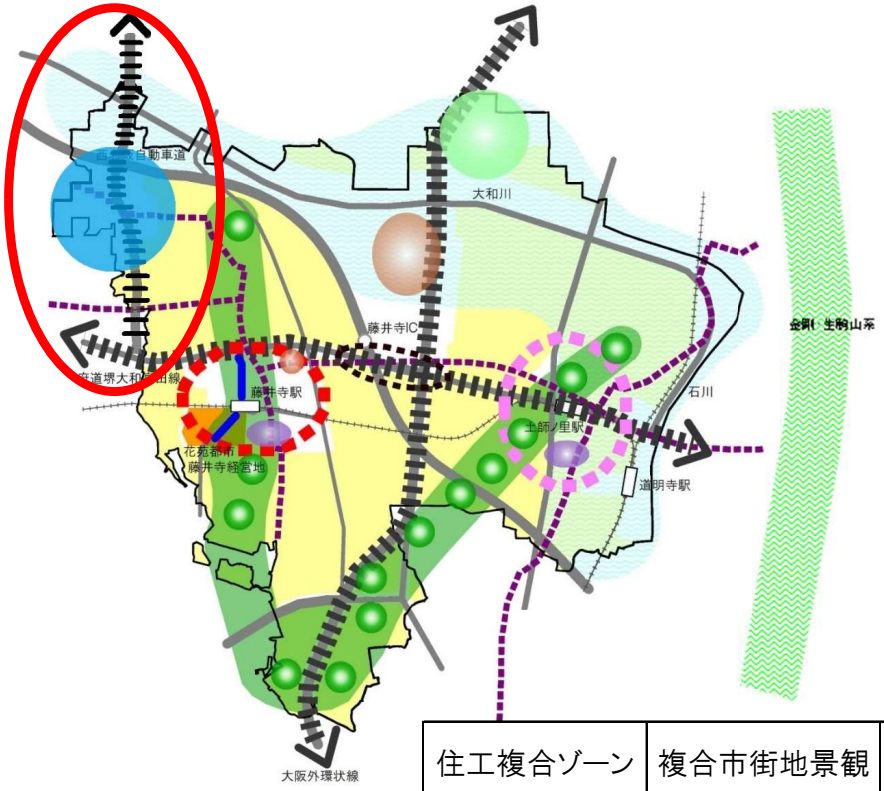
図　３－１　本市の景観構造

田園景観から複合市街地に変更

変更前

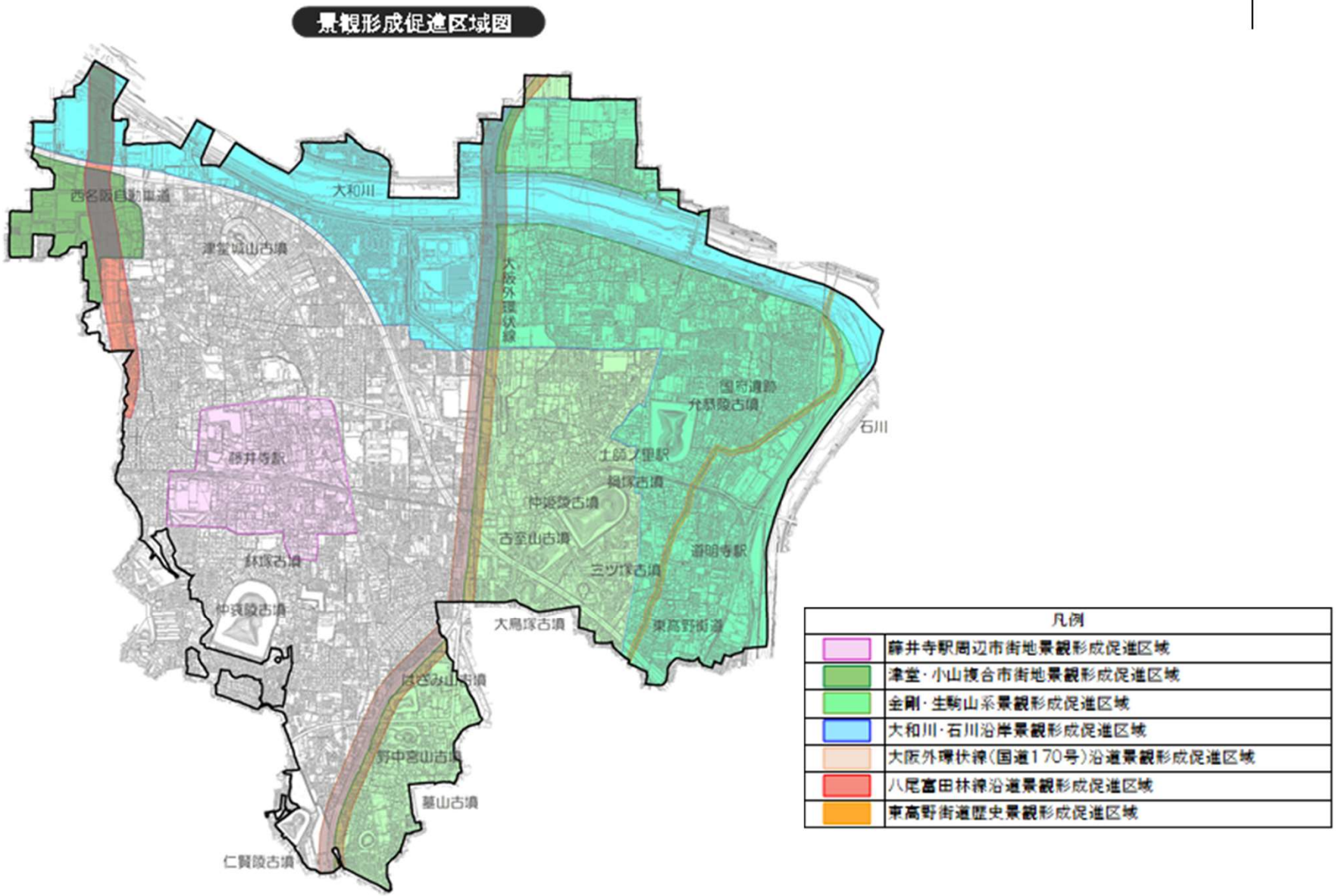


変更後



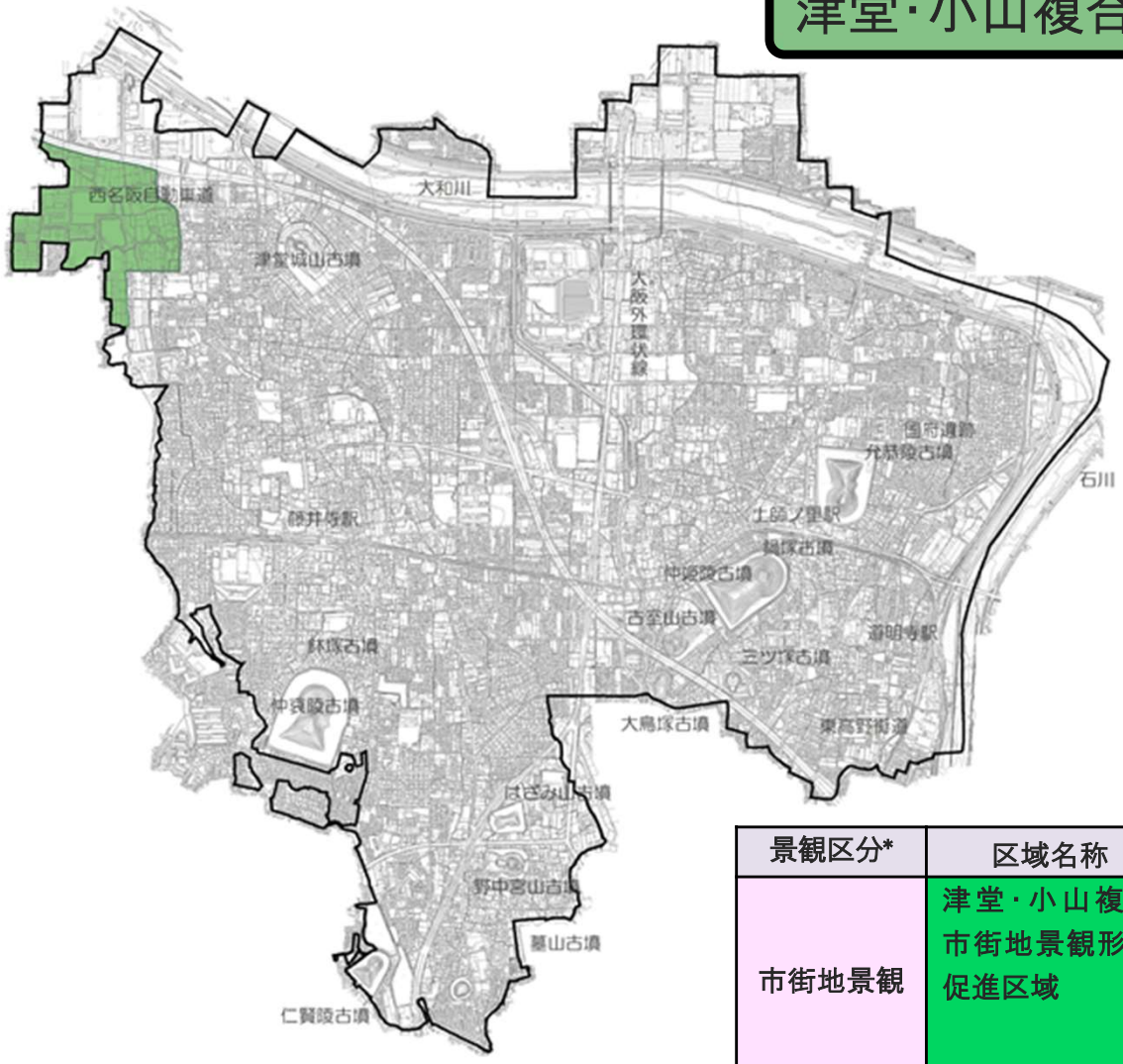
住工複合ゾーン	複合市街地景観	

６　新たな促進区域の追加（２区域）①



６　新たな促進区域の追加（２区域）②

津堂･小山複合市街地景観形成促進区域



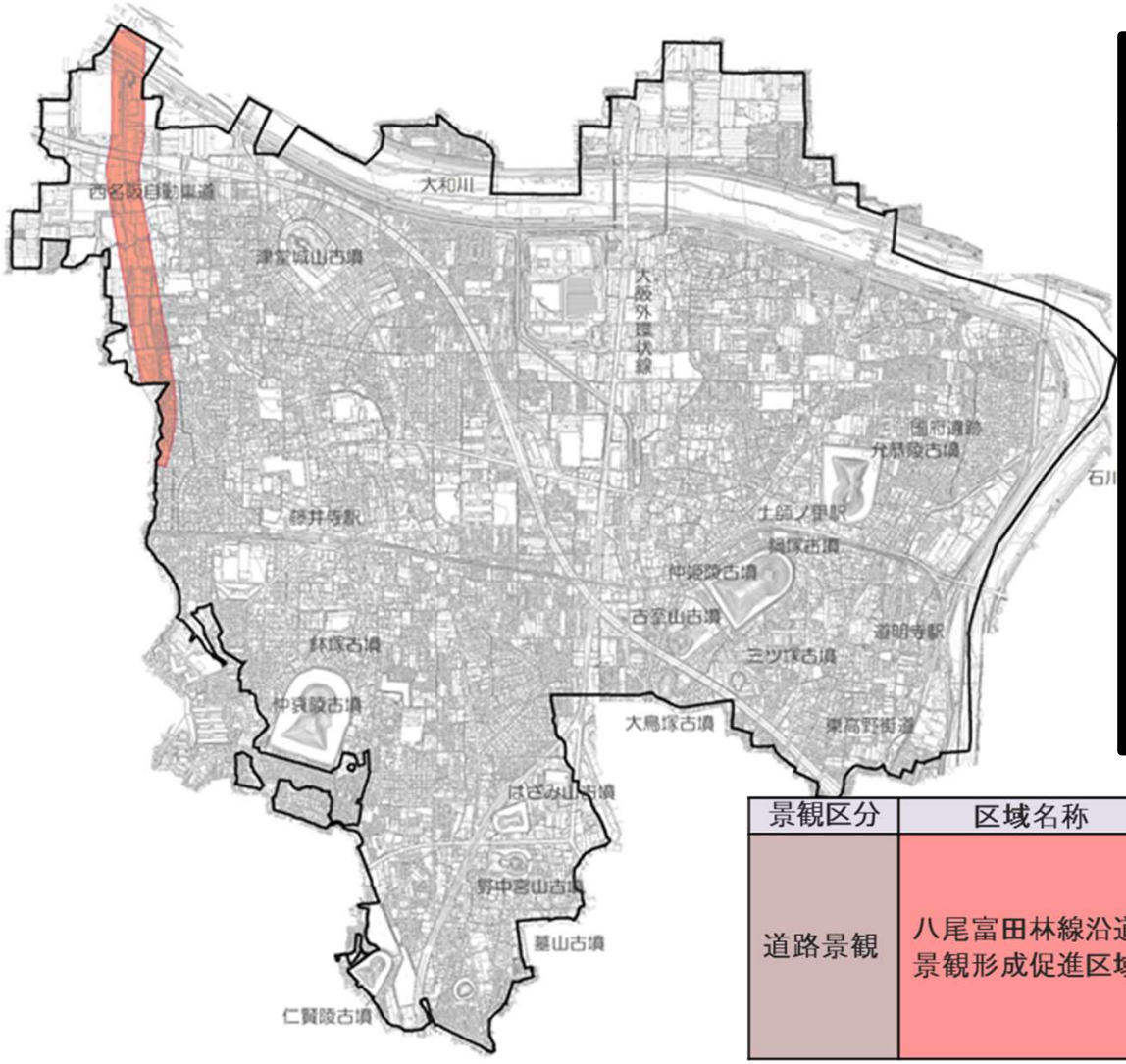
景観づくりの方針

〇都市計画道路八尾富田林線に面した大規模な敷地を擁する産業立地エリアについては、敷地と道路軸の連続性に配慮した景観づくりを行います。
〇住宅が建築されるエリアについては、緑の連続性に配慮し、周辺の住宅地と調和のとれた景観づくりを行います。

景観区分*	区域名称	区域の概要	区域の範囲
市街地景観	津堂・小山複合市街地景観形成促進区域	市街化区域編入により、新たな市街地形成が進められる地区において、幹線道路軸を中心とした複合的な市街地景観を形成します。	令和７年10月31日に市街化区域に編入した区域とします。

６　新たな促進区域の追加（２区域）③

八尾富田林線沿道景観形成促進区域



景観づくりの方針

○都市計画道路小山松原線との交差点付近では、金剛生駒山系の山並みの眺望の確保に配慮した景観づくりを行います。
○大和川の水とみどりの軸と連携し、沿道のみどり豊かな景観づくりを行います。
○大規模な敷地を擁するエリア周辺は、既存の沿道緑化との連続性に配慮するものとし、幹線道路沿道としての統一感ある景観の形成を目指します。

景観区分	区域名称	区域の概要	区域の範囲
道路景観	八尾富田林線沿道景観形成促進区域	八尾富田林線沿道において、建築物及び沿道空間を一体的に誘導し、幹線道路沿道にふさわしい連続性と統一感のある景観形成を図るとともに、本市北西部の新たな景観軸を形成します。	都市計画道路八尾富田林線及びその沿道の区域で、道路端から両側50mの幅の区間を合わせた区域を基本とします。

7　新たな促進区域の規制①

届出規模

津堂･小山複合市街地景観形成促進区域

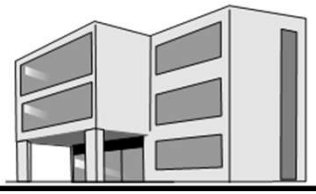
八尾富田林線沿道景観形成促進区域

【建築物】

高さ15m
を超えるもの

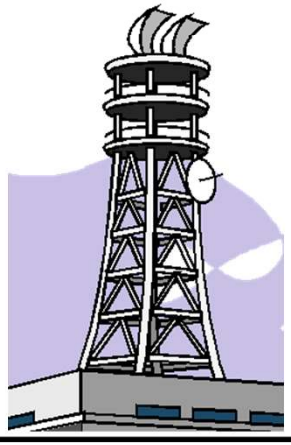


建築面積が
1,000㎡
を超えるもの

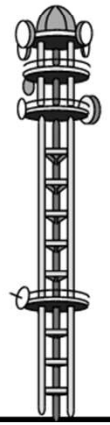


【工作物】

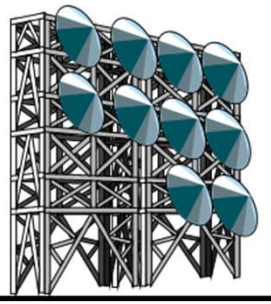
高さ10mを超え、
かつ建築物との
合計が15m
を超えるもの



高さ15mを
超えるもの



築造面積が
1,000㎡
を超えるもの



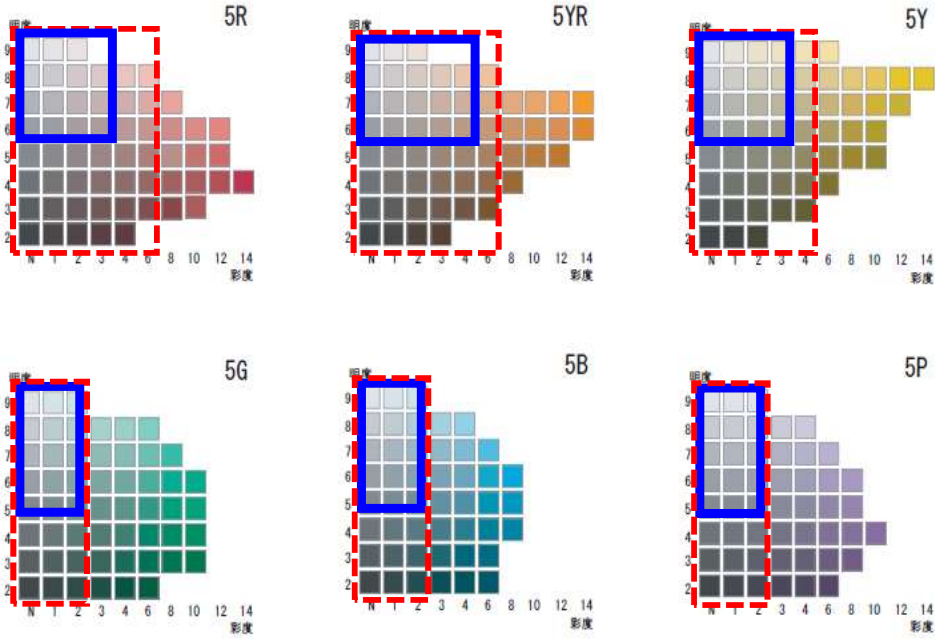
7　新たな促進区域の規制②

津堂･小山複合市街地景観形成促進区域

八尾富田林線沿道景観形成促進区域

規制内容（色彩基準）

外壁基本色	景観計画区域		景観形成促進区域	
色相	明度	彩度	明度	彩度
YR（橙）系	—	6以下	6以上	4以下
R（赤）系	—	6以下	6以上	4以下
Y（黄）系	—	4以下	6以上	3以下
その他	—	2以下	6以上	2以下



7　新たな促進区域の規制③

津堂･小山複合市街地景観形成促進区域

規制内容（景観形成基準）

行　為			景観形成基準
建築物等これに付属する工作物を含むの基準	建築物及びこれに付属するものの配置	屋外に設置するもの	駐車場、駐輪場及びごみ置場等は原則、敷地の外から見えない場所に配置する。やむを得ず見える場所に配置する場合は、植栽による修景や建築物若しくは塀と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。
		外壁に設置するもの	(ア)ダクト類は、敷地の外から見えにくい位置に配置し、又は建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋外階段は、建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。 (ウ)エアコンの室外機及び物干金物等は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、見苦しくならないような工夫をする。
		屋上に設置するもの	(ア)高架水槽及び屋上設備は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、ルーバー等を設置し、又は建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋上工作物及び塔屋等は、建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。
	建築物の外観	色彩	外壁及び屋根等の基調となる色彩は、区域の統一性に配慮し、著しく派手なものとしない。 ※**別表2**の色彩基準を遵守すること。
		外壁	長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をするとともに、区域の建築物との調和に配慮する。
		意匠	区域の景観になじまない、著しく突出した意匠としない。
	敷地内の緑化		(ア)敷地内には、緑を適切に配置する。 (イ)ゆとりとうるおいのあるまちなみに配慮し、敷地の際に緑を適切に配置する。 (ウ)緑の配置に際しては,区域における緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。

7　新たな促進区域の規制④

八尾富田林線沿道景観形成促進区域

規制内容（景観形成基準）

行　為			景観形成基準
建築物等これに付属する工作物を含むの基準	建築物及びこれに付属するものの配置	屋外に設置するもの	駐車場、駐輪場及びごみ置場等は原則、敷地の外から見えない場所に配置する。やむを得ず見える場所に配置する場合は、植栽による修景や建築物若しくは塀と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。
		外壁に設置するもの	(ア)ダクト類は、敷地の外から見えにくい位置に配置し、又は建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋外階段は、建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。 (ウ)エアコンの室外機及び物干金物等は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、見苦しくならないような工夫をする。
		屋上に設置するもの	(ア)高架水槽及び屋上設備は、敷地の外から見える位置に配置しない。やむを得ず見える位置に配置する場合は、ルーバー等を設置し、又は建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。 (イ)屋上工作物及び塔屋等は、建築物と一体化するなどにより、見苦しくならないような工夫をする。
	建築物の外観	色彩	外壁及び屋根等の基調となる色彩は、著しく派手なものとしない。 ※**別表2**の色彩基準を遵守すること。
		外壁	長大な壁面等は、適切な緑化や分節等により、単調にならないような工夫をする。
		意匠	区域の景観になじまない、著しく突出した意匠としない。
	敷地内の緑化		(ア)道路に面する敷地の際には、緑を適切に配置する。 (イ)緑の配置に際しては、区域の緑のなじみ及び連続性並びに安全面等に配慮の上、植栽する樹木の位置、種類及び形状並びに壁面緑化その他の緑化手法等を検討する。

8　今後のスケジュール

日　付	内　容
令和8年3月18日	*令和7年度 第1回 景観審議会* *津堂・小山地区のまちづくりについて（報告）*
令和8年10月28日	*令和8年度 第1回 景観審議会* *景観計画（変更素案）の報告*
令和8年11月～12月	景観計画（第2回変更）のパブコメ案　作成 ※景観審議会の意見を反映させたもの
令和8年12月～ 令和9年1月	パブリックコメント・説明会　実施
令和9年2月（予定）	令和8年度 第2回 景観審議会 景観計画（第2回変更）（案）の諮問
令和9年2月（予定）	令和8年度 第2回 都市計画審議会 景観計画（第2回変更）（案）の意見聴取
令和9年4月（予定）	景観計画（第2回変更）　運用開始